

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER STADT PFREIMD

ALLGEMEINES WOHNGBIET
„HOHENTRESWITZ“



Stadt Pfreimd:

.....
Richard Tischler
1. Bürgermeister
Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

30. März 2022

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

„Hohentreswitz“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung: _____



Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL.....	5
I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
II. Hinweise	12
III. Begründung mit Umweltbericht.....	15
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis.....	15
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis	15
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	24
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	24
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	24
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	25
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	25
2.2 Örtliche Planung	28
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	29
3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB	29
3.2 Gestaltung	29
3.3 Immissionsschutz.....	29
3.4 Einbindung in die Umgebung	30
3.5 Erschließungsanlagen	30
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	30
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	30
3.5.3 Abwasserentsorgung	30
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	31
3.5.5 Telekommunikation.....	31
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	31
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	33
5. Umweltbericht.....	35
5.1 Einleitung.....	35
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	35
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	36
5.2 Natürliche Grundlagen	37
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39

5.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	39
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	42
5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	44
5.3.4	Schutzgut Boden, Fläche	46
5.3.5	Schutzgut Wasser	47
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	49
5.3.7	Wechselwirkungen	49
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	50
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	50
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	50
5.5.2	Ausgleich.....	50
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	51
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	52
7.	Flächenbilanz	56

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsordnung (BauNVO) erlässt die Stadt Pfreimd folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Hohentreswitz“, Stadt Pfreimd, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1 Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Hohentreswitz“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.
- § 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauGB)
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 -21 BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl zulässig.
Die im Bebauungsplan planlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Gebäudetypen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Abstandsregelungen der BayBO.
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Pro Parzelle sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Stellplätze und Garagen/Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5,50 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten (auch Stellplätze in Garagen und Carports werden angerechnet).
4. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen als Planzeichen), Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.
Die Bezugshöhe zur Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes und der Garage (siehe „Höhenbezug Gebäude“ auf der Planzeichnung des Bebauungsplans). Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Mitte Wohngebäude und Garage) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Für die einzelnen Parzellen werden unter Beachtung der obigen Festsetzungen folgende Bezugshöhen festgesetzt:

- Parzellen 1-4: max. 0,5 m über dem Niveau der südlich angrenzenden Erschließungsstraße
- Parzellen 7, 8, 10 und 12: maximal bis zum Niveau der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße; bei Parzelle 7 Höhenbezug zur Straße an der Nordseite
- Parzellen 6, 9 und 11: max. 1,5 m über dem Niveau der südlich angrenzenden Straße; bei Parzelle 6 Höhenbezug zur Straße an der Südseite
- Parzelle 5: max. 0,5 m über dem Niveau der südöstlich angrenzenden Erschließungsstraße; Höhenbezug zur grundstücksanliegenden Straßenlinie am Übergang zur Parzelle 4

5. Dachgestaltung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Erneuerbare Energien

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen sind zulässig.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist insgesamt auf 40 % der Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel des Daches anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.

Bei Blechbedachungen ist nur eine Ausführung als Titanzinkdach oder gleichwertig zulässig, um Zinkauswaschungen zu vermeiden.

6. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Stützmauern an der Grundstücksgrenze an Garagenzufahrten bezieht sich die festgesetzte zulässige Höhe der Einfriedungen auf die Oberkante der Stützmauer (ansonsten auf das natürliche Gelände).

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

Alle Einfriedungen sind sockellos zu errichten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Tierarten zu gewährleisten, außer an der Nordseite der Parzellen 1-5 (Schutz vor wild abfließendem Wasser).

Zufahrtsbereiche zu Carports, Garagen und Stellplätzen sind von der Einzäunung auszunehmen.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis max. 1,20 m Höhe zulässig, auch an der

Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden, so dass dem Grundstücksnachbarn keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird (damit wird sichergestellt, dass dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind, siehe Prinzipskizze auf der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans).

Außerhalb der Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse sind zur Gliederung des Grundstücks Trockenmauern und Böschungen bis 0,80 m mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

10. Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation

Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Oberflächenwasserentsorgung wird voraussichtlich im Trennsystem erfolgen. Der Oberflächenwasserabfluss ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zur Nutzung als Brauchwasser ist pro Bauparzelle eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen vorzusehen. Sämtliche auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücksflächen breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung und die Art der Versickerung sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Bauantrag zu führen; zu berücksichtigen ist hier die Hangneigung. Unterhalb liegende Parzellen dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Auf die Technischen Regeln und die entsprechenden Vorschriften wird hingewiesen (TRENGW, TREN OG, NWFreiV, Arbeitsblätter DWA-A102, DWA-A117, DWA-A138, Merkblatt Nr. 4.3/2 des LfU „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“). Der Überlauf der Versickerungsanlagen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des StMB und StMUV ist zu berücksichtigen und gibt wertvolle Hinweise für die Erschließungsplanung und die privaten Bauherren.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) sind bei der Stadt Pfreimd meldepflichtig. Durch die Brauchwassernutzung dürfen keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

Garagen- und Carportzufahrten und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht dem Straßenraum zugeführt wird.

Bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten etc.). Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen. Generell sind bei den Bauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser abseits von Fließgewässern durch Starkregenereignisse (pluviale Überflutungen) zu treffen (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, Höhenlage der Gebäude und von Kellerlichtschächten u.a.). Auf diese Gefahren wird besonders hingewiesen (siehe § 37 WHG-Gefahr von Sturzfluten abseits von Fließgewässern sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregensrisiken“ in der Bauleitplanung des StMB und des StmUV).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Auf gegebenenfalls anfallendes Schichtwasser wird hingewiesen.

11. Grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Stellplätze und untergeordnete Wege dürfen maximal mit teildurchlässigen Bauweisen befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder sog. vlldurchlässige Pflaster).

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Stand 2013) sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft, aber innerhalb des Geltungsbereichs, wird gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderliche Ausgleichsfläche verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaß-

nahmen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung der privaten Parzellen und der Erschließung.

11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

11.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Zuge der Erschließung.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

11.2.2 Begrünungsmaßnahmen

11.2.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die beiden Bäume an dem Marterl im Randbereich des Geltungsbereichs sind einschließlich des gestalteten Umfeldes zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

11.2.2.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf der Geländekante im Süden

Auf der Geländekante im Süden sind auf der öffentlichen Grünfläche gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume und/oder Großsträucher gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen (Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Arten), um den Rand des Baugebiets in die Landschaft einzubinden.

11.2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs verbindlich festgesetzt (3.821 m²)

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten oder Wildobsthochstämmen gemäß den planlichen Festsetzungen
- Pflanzung von mindestens 2-reihigen Heckenabschnitten im Süden, Norden und Westen der Kompensationsfläche unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten mit Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3; bei der Pflanzung im Süden ist ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 20 % zu berücksichtigen.
- Entwicklung eines extensiven Wiesenbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; Teilflächen von ca. 10 % sind als Altgrasfluren zu entwickeln (in den Randbereichen der Fläche), die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind; Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung des Ursprungsgebiets 19, alternativ Selbstbegrünung oder Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen

- Anlage einer Mulde an der Nordseite des Geltungsbereichs als Sickermulde für zufließendes Oberflächenwasser aus oberhalb liegenden Hangbereichen, mit kleinem naturnah gestalteten Rückhaltebereich (flache Ufer, differenzierte Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen usw.)
- Anlage von mindestens 3 Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen aus Grobmaterial (Kantenlänge 200-400 mm, feinerdefrei, mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen)

11.2.4 CEF-Maßnahmen

Erforderliche Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres zu beschränken.

Die Beräumung der Bauflächen im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat nach Möglichkeit außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von bodenbrütenden Vogelarten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeiten gegebenenfalls betroffener Arten hervorzurufen; sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (Schnitt des Vegetationsbestandes mindestens alle 14 Tage bis zum Beginn der Bauarbeiten).

11.3 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zwingend zu verwenden, dort Verwendung von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände:

Bäume (Einzelbäume):

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm
- Sträucher
Str. 2 x v. 60-100
- baumförmige Gehölze in den Hecken
Hei 2 x v. 100-150

Pflanzabstand in den Hecken: 1,0 x 1,5 m

Pflanzung in Gruppen zu 3-5 Stück je Art

Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiß und sonstige Wildschäden zu schützen.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Straßen u.ä. aufgestellt.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie auf Dächern, wird dringend empfohlen.

3. Untergrund / Baugrund / Altlasten / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser bzw. Feuchtigkeit sind zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden den Bauherren empfohlen.

Altlasten sind im Bereich des Baugebiets nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung der Vorhaben (z.B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens (Erschließungsplanung) sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen.

4. Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen
Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der Benutzung der westlichen Erschließungsstraße zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

5. Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
6. Bauzwang
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks spätestens 5 Jahre nach Erwerb mit einem Wohnhaus) in den notariellen Verträgen zu regeln.
7. Beleuchtungsanlagen
Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm; niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf 100 cd/m², besser 50 cd/m², siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV).
8. Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen
Bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen wird im Hinblick auf den Schallschutz in der Nachbarschaft auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Es sind dem Stand der Technik entsprechende Anlagen zu verwenden (Schallleistungspegel 50 db (A)). In diesen Fällen ist ein Mindestabstand der Anlagen von 7 m zu schutzbedürftiger Bebauung im Hinblick auf den Schallschutz einzuhalten.
9. Gesetzliche Grundlagen
Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:
 - BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 16.07.2021
 - BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2G vom 14.06.2021
 - BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4G des Gesetzes vom 25.05.2021

III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis

Die Stadt Pfreimd möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Hohentreswitz“ die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hohentreswitz in angepassten Umfang schaffen. Hohentreswitz ist u.a. auch als ehemalige Gemeinde von großer Bedeutung, auch als Wohnstandort und für das gesellschaftliche Leben auch für weitere umliegende Ortsteile im östlichen Stadtgebiet. Es besteht u.a. ein reges Vereinsleben und eine intakte Dorfgemeinschaft, die auch auf umliegende kleinere Ortsteile des örtlichen Gemeindegebiets ausstrahlt. Diese sozialen Gesichtspunkte sind auch bei der Frage der Baulandbereitstellung zu berücksichtigen, damit junge Menschen in den kleineren Ortsteilen verbleiben und dadurch die soziale Struktur einschließlich des regen Vereinslebens auf Dauer erhalten werden kann. Die Stadt Pfreimd hat außerdem für die Ortsteile Hohentreswitz und Pamsendorf beim Amt für Ländliche Entwicklung die Durchführung einer Einfachen Dorferneuerung beantragt, wodurch die Ortsstruktur, das soziale Leben und die Dorfgemeinschaft gestärkt werden sollen.

Nachdem im Ortsteil Hohentreswitz nur noch eine Bauparzelle für Bauwillige zur Verfügung steht und insgesamt nur noch ganz wenige unbebaute Parzellen im Ort bestehen, ist die Bereitstellung von Bauland aufgrund der hohen Nachfrage (siehe hierzu weitere Ausführungen) sinnvoll und notwendig.

Deshalb ist eine Ausweisung des Baugebiets auch aus landes- und regionalplanerischer, sozialer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll, nachdem an dem gewählten Standort außerdem vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und die Bauparzellen mit überschaubarem Aufwand erschlossen werden können.

Bedarfsnachweis (in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung“, einschließlich erläuternder Handreichungen der Regierung der Oberpfalz)

Die Stadt Pfreimd hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan „Westlich der Nabburger Straße III“ aufgestellt. Es ist aktuell noch eine verkaufbare Bauparzelle verfügbar. In Hohentreswitz und den weiteren östlichen Gemeindeteilen sind, wie erwähnt, außer einer Parzelle in Hohentreswitz, ebenfalls keine Bauparzellen verfügbar, die an Bauwillige veräußert werden könnten. Die zwei weiteren im Ort noch unbebauten Parzellen befinden sich in Privateigentum und es besteht kein Interesse, die Parzellen an Bauwillige zu veräußern (nach Rückfrage durch die Stadt Pfreimd).

Auch im Baugebiet Mahdwiesen im Ortsteil Weihern und allen anderen Baugebieten hat die Stadt Pfreimd keine weitere verkaufbare Parzelle mehr. Damit verfügt die Stadt Pfreimd aktuell noch über 2 verkaufbare Bauparzellen. Ein Bauplatz wird noch im Bereich des aufzulösenden Spielplatzes im Baugebiet Hahnenkreuz frei werden.

Aktuell plant die Stadt Pfreimd, im Bereich der Landgraf-Johann-Straße einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf den Weg zu bringen, um auch im Hauptort weiteres Bauland in sehr angepasstem Umfang bereitstellen zu können (ca. 1,0 ha, voraussichtlich 10 Parzellen). Dieses Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten, und schließt praktisch an allen Seiten an bereits bestehende Bebauung an.

a) Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Pfreimd

Demographische Entwicklung

Mit Stand vom 31.12.2020 wohnten in der Stadt Pfreimd 5.301 Personen (Hauptwohnsitz, gemäß Daten des Landesamtes für Statistik). Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellte sich wie folgt dar:

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und der Stadt Pfreimd gesamt

	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Fuchsendorf		31	32	29	34	32	30	32	32	33	35
Hohentreswitz		138	140	135	136	135	139	142	145	151	150
Löffelsberg		12	13	13	13	13	11	13	12	14	14
Pamsendorf		50	50	48	47	46	44	43	44	43	39
Rappenberg		39	38	38	37	32	32	32	32	32	33
Ortsteile gesamt		270	273	263	267	258	256	262	265	273	271
Pfreimd HW/AW		5.017	5.176	5.342	5.311	5.386	5.426	5.386	5.325	5.324	5.280
Stadt Pfreimd lt. Statistischem Landesamt	5447	5425	5419	5368	5323	5412	5448	5398	5349	5349	5301

In den östlichen Ortsteilen, die um Hohentreswitz liegen, bleibt die Bevölkerungszahl weitgehend konstant.

In der Gesamtgemeinde nahm die Bevölkerung um ca. 2,6 % ab. Die aktuelle Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039 geht von einem weiteren Rückgang um ca. 9,3 % aus (auf ca. 4.900 Einwohner). Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und infrastruktureller Parameter (u.a. hervorragende Verkehrsanbindung) lässt sich die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung aus der Sicht der Stadt Pfreimd in Zweifel ziehen (siehe hierzu weitere Ausführungen).

Aus der Sicht der Stadt Pfreimd ist die Bevölkerungsvorausberechnung nur bedingt nachvollziehbar (z.B. wird für die Nachbargemeinde Trausnitz ein Wachstum in der Vorausberechnung bis 2033 vorausgesagt).

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039:

2026:5.100 Einwohner

2031:5.000 Einwohner

2039:4.900 Einwohner

Damit würde die Bevölkerung in den nächsten 4-5 Jahren um ca. 200 Einwohner zurückgehen. Wie die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, gibt es zwischen den Phasen des Rückgangs auch Phasen einer Zunahme der Einwohnerzahl (wie 2014-2016).

Altersstruktur

Aus der Altersstruktur lassen sich grundsätzlich Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten.

Die Vorausberechnung des LfStat sagt für die Stadt voraus, dass im Vergleich zum Landkreis der Anteil älterer Personen geringfügig deutlicher zunimmt als im Durchschnitt des Landkreises (ca. 38 gegenüber 35 %). Für die Altersgruppe unter 18 Jahre wird in Pfreimd ein Rückgang um ca. 17 %, im Landkreis um ca. 10 % vorausberechnet. Es wird damit für die Stadt Pfreimd eine etwas stärkere Alterung der Bevölkerung prognostiziert als dies dem allgemeinen Trend entspricht.

Nach Ansicht der Stadt Pfreimd ist der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre und damit auch die negative Vorausberechnung in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren keine größeren Baugebiete ausgewiesen wurden. Die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ wird sich erst in den nächsten Jahren in der tatsächlichen Einwohnerentwicklung niederschlagen. In den statistischen Daten und den Vorausberechnungen ist deutlich erkennbar, dass Gemeinden mit in den letzten Jahren sehr expansiver Baulandausweisung auch zukünftig hohe Raten des Bevölkerungswachstums vorausgesagt werden (siehe Beispiel der Gemeinde Irchenrieth, für die bis 2039 oberpfalzweit das größte Bevölkerungswachstum prognostiziert wird).

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße (Statistik kommunal, Genesis-Datenbank)

Anzahl der Wohngebäude 2020 (31.12.2020)	1.552
Anzahl WE 2020	2.339
Anzahl WE je Wohngebäude	1,51
Anzahl EW/WE 2020	5.301 / 2.339 = 2,27

Ende 2020 betrug die Anzahl der Wohngebäude 1.552, die Anzahl der Wohneinheiten 2.339. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungsgebäude je Wohneinheit beträgt damit 1,51. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,27 Personen.

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl WE	EW	EW/WE
2010	1.527	2.250	5.447	2,42
2015	1.521	2.287	5.412	2,36
2020	1.552	2.339	5.301	2,27

In den vergangenen 10 Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um ca. 2 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um 4 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,42 EW/WE auf 2,27 EW/WE.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Pfreimd hat in den letzten Jahren eine starke wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet, wobei die Ausweisungsmöglichkeiten für gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der raumstrukturellen Verhältnisse insgesamt begrenzt sind. Die Stadt Pfreimd verfügt über eine gute Wirtschaftsstruktur mit vielen, zukunftsorientierten mittelständischen Unternehmen.

Nachdem die Gewerbegebiete Wernberger Straße und Am Kalvarienberg weitgehend bebaut sind, hat die Firma Gerresheimer kürzlich eine neue Fertigungshalle in Betrieb genommen. Es werden dort relativ viele neue Arbeitsplätze entstehen, so dass mit einem zu erwartenden Zuzug von Arbeitskräften und einem erhöhten Bedarf an Wohnnutzungen zu rechnen ist. Darüber hinaus haben in den letzten Jahren auch u.a. die Firmen DBL Merk, Tano und Schwandner erweitert, und Personal eingestellt. Von Bedeutung ist außerdem, dass zwischenzeitlich die Berufssoldaten in der Oberpfalz-Kaserne keinen Anspruch mehr haben, in der Kaserne zu wohnen, so dass diese zusätzlich auf den freien Wohnungsmarkt drängen.

Die Stadt Pfreimd wird als Wohnstandort außerdem durch die gewerbliche Entwicklung in den Nachbarkommunen Wernberg-Köblitz (umfangreiche ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete) und Nabburg (geplante größeres Industrie- und Gewerbegebiet) profitieren. Die Stadt Pfreimd geht davon aus, dass der Trend der derzeit sehr hohen Nachfrage (siehe weitere Ausführungen) deshalb sogar noch zunehmen wird. Nur mit einer angemessenen Bereitstellung von Bauland (neben der weiteren Stärkung der Innenentwicklung) kann dieser Bedarf in den nächsten Jahren gedeckt werden.

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist von 2010 auf 2019 um ca. 22 % gestiegen (2.712 im Jahre 2010 auf 2.888 Beschäftigte am Wohnort, Quelle: Genesis-Datenbank). Die Finanzkraft der Gemeinde ist im gleichen Zeitraum um ca. 31 % gestiegen (stärker als im Durchschnitt des Landkreises Schwandorf, Quelle: Statistik kommunal).

Die Zahl der Einpendler hat von 2010 (1.092) bis 2020 auf 1.468 Personen zugenommen (ca. 34 %), die Zahl der Auspendler erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 1.469 (2010) auf 1.759 Personen (2020) lediglich um 19,8 %. Dies belegt auch die Bedeutung der Stadt als wichtiger Arbeitsplatzstandort, woraus sich ebenfalls ein gewisser Wohnflächenbedarf begründen lässt (Quelle: Statistik kommunal).

Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Arbeitsmarkt durch eine relativ hohe Dynamik gekennzeichnet.

Anfragen Bauwilliger

Die vollständig vorhandene Infrastruktur wie Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Schule, Kindergarten, Ärzte, gastronomisches Angebot usw. und die sehr verkehrsgünstige Lage machen die Stadt Pfreimd äußerst attraktiv als Wohnstandort. Dies zeigt auch die aktuell weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen. Laut den Unterlagen der Stadt Pfreimd (Nachweise liegen vor!) haben seit 01.01.2021 bis 31.12.2021 insgesamt 62 (!) Bauwillige mit konkreten Kaufabsichten bei der Stadt Pfreimd angefragt (davon ca. 40, entspricht 2/3 von Interessenten aus dem Gebiet der Stadt Pfreimd). Es kam aufgrund der nur noch 2 vorhandenen Bauplätze zu keiner Veräußerung mehr durch die Stadt. Etwa 15 der Anfragen kamen von Interessenten aus dem östlichen Bereich des Gemeindegebiets, die vorrangig Interesse an einem Baugrundstück in Hohentreswitz haben.

Wie oben erwähnt, geht die Stadt Pfreimd nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand von einer sogar noch zunehmenden Nachfrage aus.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Stadt Pfreimd, am Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald liegend, ist als hervorragend zu bezeichnen (Autobahnen A 6 und A 93). Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsinfrastruktur ist der Standort Pfreimd auch für Bauwillige aus dem weiteren Umfeld von besonderem Interesse. Mit dem Bahnhof Pfreimd besteht neben dem öffentlichen Busverkehr eine weitere Anbindung an den ÖPNV (Bahnlinie Hof-Regensburg).

Durch die günstige Verkehrsinfrastruktur sind alle übergeordneten zentralen Orte, wie das Regionalzentrum Regensburg, das Oberzentrum Weiden, die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen (und weitere) auf schnellem Wege erreichbar.

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP/Regionalplan

Gemäß dem LEP 2020 wird die Stadt Pfreimd mit Nabburg und Wernberg-Köblitz als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft (wird im Regionalplan mit der 29. Änderung Eingang finden). Damit wird der Stadt Pfreimd (zusammen mit den beiden Nachbarkommunen) eine gehobene zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Darüber hinaus liegt die Gemeinde gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind gemäß LEP 2.2.4 Z u.a. im Hinblick auf Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorrangig zu entwickeln.

Zwischenfazit

Entsprechend den obigen Ausführungen lässt sich der für die letzten Jahre festgestellte leichte Bevölkerungsrückgang besser einordnen. Als gemeinsames Mittelzentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ergibt sich eine hohe Zentralität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik eindeutig positiv. Für die Stadt Pfreimd ist bei der Bevölkerungsentwicklung und auch bei der Entwicklung der Altersstruktur, wie oben aufgezeigt, von Bedeutung, dass bis vor kurzen in der jüngeren Vergangenheit keine größeren Bauflächen ausgewiesen wurden, und die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ sich erst in Kürze in der Bevölkerungsstatistik niederschlagen wird. Die konkret belegbare, sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen (alleine 62 Anfragen im Jahre 2021, davon ca. 15 Interessenten aus dem Einzugsgebiet des geplanten Baugebiets) zeigt eindeutig den hohen Bedarf für Neuausweisungen. In diesem Zusammenhang sind die in den letzten Jahren erheblichen Bemühungen der Stadt Pfreimd zur Förderung der Innenentwicklung zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Ausführungen).

b) Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und Maßnahmen zur Aktivierung

Bereits im Jahre 2008 hat die Stadt Pfreimd erstmalig, um die Innenentwicklung zu fördern, ein Baulückenkataster erstellt, und alle Eigentümer im Hinblick darauf angeschrieben, inwieweit Bereitschaft zur Veräußerung an die Stadt oder direkt an private Bauwillige besteht. Damals gab es 141 freie Plätze von 112 Eigentümern. Davon haben 7 an Private verkauft und 6 Eigentümer an die Stadt.

Im Jahre 2016 wurde eine erneute Erhebung durchgeführt. 130 Grundstückseigentümer wurden angeschrieben, davon haben 65 Eigentümer geantwortet. Nur ein Eigentümer war verkaufsbereit, der Bauplatz ist mittlerweile verkauft.

Nach nunmehr weiteren 5 Jahren wird die Stadt Pfreimd in Kürze erneut die Grundstückseigentümer der freien Parzellen anschreiben (derzeit in Vorbereitung). Wenn gleich sich die Stadt Pfreimd weiterhin nur eine relativ geringe Bereitschaft zur Abgabe von Bauparzellen erwartet, wird dennoch versucht, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Innentwicklung voranzubringen.

In den vergangenen Jahren konnte, bis in die jüngste Vergangenheit, eine Reihe von Flächen im Innenbereich bebaut werden. Beispiele sind (nicht abschließend):

- der Bereich Bahnhofstraße/Von-Federl-Straße-Horchlerstraße, wo in den letzten Jahren einige Parzellen bebaut wurden, auch mit Mehrfamilienhäusern
- der Bereich Grünfelder Straße / Sudetenstraße / Mechthildweg, wo die Baulücken mittlerweile ebenfalls praktisch vollständig bebaut wurden
- Bebauung Dachauer Straße (Bebauung Haus-Nr. 9, 11 steht an)
- Dalienweg 12: derzeit Bebauung wird umgesetzt

Zudem wurden in der Altstadt (u.a. Markplatz, Rosengasse, Brauhausgasse) eine ganze Reihe von Häusern für Wohnnutzungen saniert, weitere Sanierungen sind konkret geplant bzw. werden aktuell oder in Kürze umgesetzt. Im Kernort wurden mittlerweile Sanierungen zur Reaktivierung für Wohnnutzungen abgeschlossen oder auf den Weg gebracht, wie dies z.B. vor 10-20 Jahren noch nicht vorstellbar war (Beispiele: Anwesen Marktplatz 5, Marktplatz 25, Rosengasse 6). Ein besonderes Projekt ist die anstehende Reaktivierung des sog. Burggütl in der Judengasse 16, sowie die derzeit laufende Reaktivierung des sog. „Haas-Hauses“ an städtebaulich markanter Stelle. Außerdem beginnt in Kürze die Reaktivierung des ehemaligen Gasthauses Goldener Löwe (Projekt „Wohnlöwe“ mit neuen Wohnformen für Jugendliche).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd sind noch folgende Bereiche als Wohngebiet bereits ausgewiesen, in denen bisher noch keine Bebauung realisiert wurde:

- südlich Hahnenkreuz: bisher kein Grundstückserwerb möglich (Flur-Nr. 781, 786-792 der Gemarkung Pfreimd), trotz intensiver Bemühungen, ca. 3,8 ha
- in Fortsetzung westlich der Nabburger Straße (Flur-Nr. 682-685): ebenfalls bisher kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 2,6 ha
- Bereich an der Hofgartenstraße westlich Schleifmühlbach (Flur-Nr. 506, 506/10, 506/11, 506/12): liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bisher nicht bebaut, ca. 1,4 ha

- Fläche an der Landgraf-Johann-Straße: für diesen Bereich soll in Kürze ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf einer im Umfang ebenfalls angepassten Fläche von ca. 1,0 ha aufgestellt werden (nach aktuellem Planungsstand werden ca. 10 Bauparzellen entstehen)
- Fläche in Untersteinbach westlich Fraunbergweg (Flur-Nr. 806, 806/1, 806/2, 809, Gemarkung Iffelsdorf), kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 1,2 ha
- Fläche in Iffelsdorf: Flur-Nr. 546-549, Gemarkung Iffelsdorf: bisher ebenfalls noch kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen; der überwiegende Teil der Flächen wurde hier mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bereits zurückgenommen, noch ca. 1,0 ha ausgewiesen
- Fläche in Hohentreswitz: Flur-Nr. 88 und 89, Gemarkung Hohentreswitz; Fläche sollte beplant und erschlossen werden, jedoch kein Grunderwerb möglich (für Baulandbereitstellung in weiterer Zukunft heranzuziehen (ca. 0,8 ha)

Aktivierung von Flächenpotenzialen:

In welchem Umfang aus den Innenentwicklungsbereichen und im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen Bauparzellen aktiviert werden können, lässt sich derzeit nicht konkret absehen.

Die Stadt Pfreimd möchte gerade im Hinblick auf die bestehenden Baulücken im Innenbereich seine bisherigen erfolgreichen Bemühungen fortführen, und weiter intensivieren. Insgesamt sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Aktivierungsstrategie geplant:

- weitere, kurzfristige Eigentümeransprache aller unbebauten Grundstücke im Innenbereich (Wiederholung der bereits zwei durchgeführten Aktionen 2008 und 2016, gegebenenfalls Optimierung der Anfrage; insbesondere wird bei dieser Ansprache auch gefragt, inwieweit die Eigentümer bereit sind, im Falle einer Verkaufsbereitschaft ihr Angebot auf der Homepage der Stadt Pfreimd veröffentlichen lassen (Errichtung einer Bauplatzbörse)
- Ziel ist die Aufstellung eines Innenentwicklungskatasters, in dem Baulücken, Brachen und Konversionsflächen, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände sowie Brachen aller Art erfasst werden
- es soll eine Person in der Verwaltung bestimmt werden, die sich um die Innenentwicklung verantwortlich kümmert
- Ziel ist die Einrichtung einer Flächenmanagement-Datenbank, die von der verantwortlichen Person laufend gepflegt wird
- daraus lassen sich Bereiche mit Ansatzpunkten für neue städtebauliche Entwicklungen identifizieren
- darüber hinaus wird weiter daran gearbeitet, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, hinsichtlich des Eigentumserwerbes voranzutreiben; neu erschlossene Baugebiete sollen zukünftig im absoluten Regelfall ausschließlich im Eigentum der Stadt sein; sollte sich bei Gebieten abzeichnen, dass diese auch langfristig nicht erwerbbar/beplanbar sind,

werden Rücknahmen der baulichen Widmung konkret in Erwägung gezogen; aktuell sollen keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden; bei allen Flächen besteht die Zuversicht, dass dort zukünftig ein Grunderwerb durch die Stadt Pfreimd möglich sein wird, so dass die Flächen (im Bedarfsfall) aktiviert werden können

c) Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Wie oben dargestellt, sind die identifizierten Flächenpotenziale und Innenentwicklungsflächen zum Planungszeitpunkt nicht verfügbar. Wie ebenfalls ausführlich erläutert, haben in der Vergangenheit intensive Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stattgefunden, die bereits vielfach zum Erfolg geführt haben. Weitere Projekte sind derzeit in Umsetzung bzw. in Planung. Insgesamt wurde und wird in der Stadt Pfreimd sehr viel für die Innenentwicklung getan.

Mit der o.g. Aktivierungsstrategie sollen die diesbezüglichen Bemühungen noch weiter intensiviert werden. Eine konkrete Aktivierungsquote kann nicht genannt werden. Ziel ist es, mindestens 10 Baulücken, Leerstände u.ä. in 5 Jahren zu reaktivieren. Hier ist die Stadt Pfreimd jedoch dringend auf Privatinitiative angewiesen. Es können jedoch von der Stadt viele Projekte angestoßen werden, wie die Vergangenheit zeigte.

d) Ermittlung des Bedarf an Neuausweisungen

Gemäß der sog. „Auslegungshilfe“ und den Handreichungen der Regierung der Oberpfalz ergibt sich ein Bedarf an Neuausweisungen vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die Erfahrung zeigt, dass Gemeinden mit wenigen Neuausweisungen in der Vergangenheit eher rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen, während Gemeinden mit sehr expansiver Ausweisungspolitik positive Einwohnerzahlen aufweisen, womit sich ein „Bedarf“ für weitere Neuausweisungen wesentlich leichter begründen lässt.

Wie bereits ausgeführt, weist die Stadt Pfreimd eine leichte negative Bevölkerungsentwicklung von ca. 2,6 & seit 2010 auf. Die Vorausberechnung des LfStat sagt einen Rückgang bis 2039 um ca. 9 % voraus, was aus der Sicht der Stadt Pfreimd jedoch nicht nachvollziehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen bereits kurzfristig gestoppt werden kann, da aktuell im neuen Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III“ und auch im Bereich der aktivierten Innenentwicklungsflächen viele junge Familien zuziehen.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann aber ein Bedarf lediglich verbal-argumentativ begründet werden. Die Strukturdaten und Flächen-/Innenentwicklungspotenziale wurden ausführlich dargestellt. Die Stadt Pfreimd plant aktuell die vorliegende Ausweisung des Baugebiets „Hohentreswitz“ mit 12 Parzellen (Baufläche ca. 0,97 ha) und ein ebenfalls kleineres Baugebiet an der Landgraf-Johann-Straße (ca. 1,0 ha, ca. 10 Parzellen mit Berücksichtigung verdichteter Bebauung, Bebauungsplan der Innenentwicklung wird aktuell aufgestellt). Es handelt sich also um Ausweisungen relativ geringen, überschaubaren Umfangs, welche eine moderate Entwicklung ermöglichen, nachdem derzeit, wie ausgeführt, nur ca. 2-3 Parzellen für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Mit folgenden Argumenten begründet die Stadt Pfreimd die moderate Ausweisung des Baugebiets Hohentreswitz:

- Einstufung als gemeinsames Mittelzentrum mit den Nachbarkommunen
- die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Innenentwicklung unternommen und dabei relativ viele Erfolge erzielt; dieses Bemühen wird fortgesetzt und mit der o.g. Aktivierungsstrategie noch ausgebaut werden
- relativ zurückhaltendes Ausweisungsverhalten der Gemeinde in der Vergangenheit (als größeres Gebiet wurde das Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III ausgewiesen, derzeit sukzessive Bebauung)
- wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Eckdaten und der Arbeitsmarktstrukturdaten in den letzten 10 Jahren
- Produktionserweiterung eines großen ansässigen Betriebes, Ansiedlung weiterer Betriebe und positive Entwicklung weiterer ansässiger Betriebe
- sehr gute Verkehrsanbindung (unmittelbar an Autobahn A 93 und auf kurzer Strecke von 2 km an die Autobahn A6)
- Aspekte der Flächeneffizienz werden berücksichtigt; die Größe der Bauparzellen ist für den ländlich geprägten Ortsteil Hohentreswitz angemessen; eine verdichtete Bebauung wird zukünftig im Hauptort Pfreimd angestrebt (in Kürze bereits beim zur Aufstellung geplanten Bebauungsplan „Landgraf-Johann-Straße)
- Die Ausweisung erfolgt zwar nicht am Hauptort; grundsätzliches Ziel der Stadt Pfreimd ist aber die weitere Entwicklung am Hauptort; im vorliegenden Fall wird jedoch aus den bereits dargelegten Gründen eine moderate Ausweisung im Ortsteil Hohentreswitz geplant, wodurch zu einer Stärkung der Sozialstruktur (Dorfgemeinschaft) und des Vereinslebens beigetragen wird
- eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist derzeit nicht geplant, wird jedoch für jene Bereiche in Erwägung gezogen (siehe oben stehende Ausführungen), bei denen langfristig keine Perspektive besteht

Insgesamt betrachtet ist die geplante Ausweisung in dem geplanten, relativ geringem Umfang angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung unter Berücksichtigung der begleitenden Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung auch mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

Für das vorliegend zur Ausweisung geplante Allgemeine Wohngebiet wird durch die Stadt Pfreimd ein Bauzwang notariell festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Bauparzellen auch tatsächlich zeitnah bebaut werden können.

Ansonsten soll die weitere zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde im Wesentlichen im Hauptort Pfreimd stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch freie Bauparzellen vorhanden (ohne Bauzwang). Sie befinden sich praktisch ausschließlich in privater Hand (siehe hierzu obige Ausführungen). Die Gemeinde kann demnach fast keine Bauparzellen (außer 2 Parzellen, siehe oben) mehr anbieten. Da eine laufende starke Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets in Hohentreswitz in dem vorgesehenen angemessenen Umfang, neben dem ebenfalls relativ kleinen Gebiet an der Westseite der Landgraf-

Johann-Straße zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können (vordergründig für die östlichen Ortsteile und im Hauptort Pfreimd, im letzten Jahr ca. 15 Anfragen von Bauwilligen aus dem östlichen Gemeindegebiet).

Bevorzugt hätte die Stadt Pfreimd aus städtebaulichen Gründen den Bereich westlich der bestehenden Bebauung in Hohentreswitz als Wohngebiet ausgewiesen (Flur-Nr. 80, 88, 89, u.a. der Gemarkung Hohentreswitz). Die Stadt Pfreimd hat seit Jahren mit Nachdruck versucht, die Flächen zu erwerben. Die Eigentümer waren aber nicht abgabebereit, so dass die Ausweisung nunmehr zwangsläufig am gewählten Standort erfolgen soll.

e) Folgekosten

Auch wenn die Erschließungskosten zunächst auf die Bauwerber umgelegt werden können, sind als Folgekosten Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die technische Infrastruktur sowie für Grün- und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering sein. Die erforderlichen Sparten sind im Wesentlichen in den Randbereichen des geplanten Baugebiets bereits vorhanden.

Wenngleich keine Planungsalternativen bestehen, die einen sinnvollen Kostenvergleich alternativer Standorte mit dem gewählten Ausweisungsbereich zulassen, wird die Verwaltung der Stadt Pfreimd zur Verbesserung der Transparenz den Folgekostenschätzer 6.0 nutzen, und grobe Folgekosten der Ausweisung ermitteln, soweit die Daten bereits entsprechend belastbar sind.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 14.045 m².

Die baulich überprägten Flächen umfassen 9.764 m² (= Eingriffsfläche). Das geplante Baugebiet liegt am Nordrand des Ortsbereichs von Hohentreswitz.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz (Baugebiet), und 71, 124 und 136 der Gemarkung Hohentreswitz (jeweils Teilflächen für verkehrstechnische Erschließung)

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung geändert und den aktuellen Planungsabsichten angepasst (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets), Größe ca. 1,0 ha (10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfreimd).

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten.

Grundsätzlich sind bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere

- Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 Z)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen (LEP 3.1 G)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 G)

Schutzgebiete, Begründung der Befreiungslage nach § 67 BNatSchG

Das „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“ erstreckt sich auf den Geltungsbereich. Die Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz liegt praktisch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme des Schutzzonenbereichs zu schaffen, hat die Stadt Pfreimd die Beantragung einer Herausnahme dieses Grundstücks aus der Schutzzone, welches intensiv als Acker genutzt ist, in Erwägung gezogen. Nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ortstermins wurde die ursprünglich vorgesehene Planungsfläche (Wohnbaufläche) verkleinert, die Bauflächen umfassen gemäß der vorliegenden Planung ca. 9.800 m². Dementsprechend ist nunmehr beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen durch eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu erlangen, um das geplante Wohnbaugebiet realisieren zu können. Wenngleich der Geltungsbereich im vorliegenden Fall mehr als 1 ha beträgt, handelt es sich vorliegend in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf um einen speziell gelagerten Fall, da die Überschreitung einer Fläche von 1 ha darauf zurückzuführen ist, dass die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Erteilung einer Befreiung ist aus der Sicht der Stadt Pfreimd im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen vertretbar:

- der Vorhabensbereich selbst ist intensiv als Acker genutzt und weist keinerlei gliedernde Strukturen und Bodeneigenschaften auf, die z.B. ein besonderes Entwicklungspotenzial für die natürliche Vegetation aufweisen würden

- das Grundstück Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz liegt im äußersten Randbereich des Landschaftsschutzgebiets; südlich und in einem breiten Band über die Flur von Hohentreswitz, Rappenberg und Pamsendorf ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; im nördlichen Anschluss ist eine zusammenhängende, praktisch ununterbrochene Landschaftsschutzgebietskulisse ausgewiesen, die bis zum Pfreimdtal und darüber hinaus reicht; das Landschaftsschutzgebiet mit seinen Funktionen würde bei einer Befreiung für das relativ kleine Flurstück bzw. die Bauflächen in diesem Landschaftsausschnitt substantiell praktisch uneingeschränkt erhalten bleiben
- auch die Umgebung des Ausweisungsbereichs ist überwiegend intensiv genutzt und bleibt in seiner landschaftlichen Qualität erhalten
- die landschaftsästhetische Empfindlichkeit und damit die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild halten sich in Grenzen; im Wesentlichen wird bezüglich der Westausdehnung der bestehende Ortsrand aufgenommen; das geplante Baugebiet entwickelt sich nur sehr geringfügig darüber hinaus nach Westen; dort ist zur Einbindung in das Landschaftsbild, um die Einsehbarkeit (Fernsicht) von Süden maßgeblich zu begrenzen, eine breite Heckenpflanzung vorgesehen
- die betriebsbedingten Störungen werden sich im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Schutzgebiet relativ stark in Grenzen halten; das Wohngebiet wird sich nach Süden orientieren, so dass Störungen in das Landschaftsschutzgebiet hinein relativ gering sein werden
- mit den geplanten umfassenden Heckenpflanzungen und sonstigen Pflanzungen (Obsthochstämme) im Bereich der Kompensationsflächen wird zugleich in erheblichem Maße einerseits zur Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft (mit dem Ziel der Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen) beigetragen, zum anderen werden die Lebensraumqualitäten in dem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Gebiet erheblich aufgewertet, was auch im Sinne des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets ist; die geplanten Maßnahmen mit den Gehölzpflanzungen mit den extensiven Wiesen, der Feuchtzone und den zusätzlichen Strukturelementen werden die Lebensraumqualitäten erheblich verbessern
- das geplante Baugebiet war ursprünglich für eine Friedhoferweiterung in Hohentreswitz vorgesehen, und wurde zu diesem Zweck von der Gemeinde erworben, und zwar zeitlich noch vor dem Inkrafttreten der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald; dementsprechend wäre es bei der Ausweisung des Naturparks bereits notwendig gewesen, das Grundstück aus der Landschaftsschutzgebietskulisse auszunehmen
- für die Stadt Pfreimd stehen zu dem gewählten Grundstück keine alternativen Flächen zur Verfügung; bei anderen, grundsätzlich denkbaren und städtebaulich unter Umständen sehr günstiger zu bewertenden Flächen (Südteil Flur-Nr. 331 oder Flur-Nr. 80 und 89 der Gemarkung Hohentreswitz), die außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, besteht seitens der Grundstückseigentümer zumindest derzeit keine Abgabebereitschaft (siehe hierzu ausführliche obige Ausführungen)
- die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets, die in § 4 der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald (vom 14.07.1995) aufgeführt sind, bleiben auch bei einer Befreiung für den Bereich des geplanten Baugebiets in vollem Umfang aufrecht erhalten:

- die Erholung und der Naturgenuss bleiben auch bezogen auf den Planungsraum in ihrer derzeitigen Qualität erhalten; das Baugebiet wird sich in seinen angepassten Dimensionen in den bestehenden Ortsbereich einfügen, insbesondere unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen
- durch die Baugebietsausweisung werden zwar erhebliche Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung hervorgerufen; sie halten sich aber, bezogen auf den Gesamttraum des Landschaftsschutzgebiets, innerhalb sehr enger Grenzen
- Waldgebiete sind nicht betroffen, auch nicht indirekt
- die heimische Pflanzen- und Tierwelt wird nicht relevant beeinträchtigt; es werden durch die Kompensationsmaßnahmen vor Ort sogar zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird in der Gesamtbeurteilung gewahrt; die umfangreichen Pflanzmaßnahmen tragen hierzu wesentlich bei

Abschließend ist noch festzustellen, dass im Falle der Erteilung einer Befreiung ausgeschlossen werden kann, dass damit einem zukünftigen weiteren Vordringen von Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet Vorschub geleistet würde. Dies ist keinesfalls zu erwarten, und wäre auch städtebaulich nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist es aus der Sicht Stadt Pfreimd vertretbar, die Zulässigkeit der Wohngebietsnutzungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets über eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG zu ermöglichen.

Die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG im Rahmen der konkreten Errichtung der Bebauung ist zwingend notwendig, um die zwingend notwendige Schaffung der Wohnparzellen zu ermöglichen. Alternativstandorte außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets gibt es nicht (siehe Kap. 1.1).

Die Begründung der Befreiungslage stellt sich wie folgt dar:

Wenngleich die Ausweisung des Wohngebiets den Schutzzwecken des § 4 der Verordnung widerspricht, und alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern bzw. dem Schutzzweck zuwiderlaufen, kann nach § 9 der Verordnung bzw. § 67 BNatSchG eine Befreiung unter der Voraussetzung erteilt werden, dass Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, vorliegen.

Nach einer nochmaligen Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf wurde, da es sich im vorliegenden Fall um einen atypischen Fall handelt, eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt. Eine Herausnahme aus der Kulisse des Landschaftsschutzgebiets ist demnach nicht erforderlich.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Nordwestlich liegt im Bereich der Geländekuppe bei einem landwirtschaftlichen Gebäude (Scheune) eine Gehölzstruktur, die mit der Nr. 6437-1130.027 erfasst wurde (Eiche, Zitterpappel, Birke, Hasel).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

Der kurze Heckenabschnitt an der Südseite der geplanten Bauflächen ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Hohentreswitz“ liegt am nördlichen Rand des Ortsbereichs Hohentreswitz. Im östlichen Teil besteht an der Südseite bereits eine Erschließungsstraße, die sich nach Westen in einen Flurweg fortsetzt.

Hohentreswitz ist der größte Ortsteil im östlichen Gemeindebereich der Stadt Pfreimd. Mit der Bebauung kann städtebaulich ein sinnvoller Anschluss an den bestehenden Ortsrand erreicht werden. Eine zukünftige weitere Ausdehnung der Bebauung in die Landschaft hinein ist für die weitere Zukunft nicht angestrebt.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Im Umfeld sind jedoch mit der bestehenden Bebauung im Süden bereits anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, die aber weitgehend dem ländlichen Charakter entsprechen. Das Landschaftsbild weist eher geringe bis allenfalls mittlere Qualitäten auf, wobei ausgesprochene Störfaktoren nicht vorhanden sind.

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein mittleres Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 545 m NN an der Nordwestseite auf ca. 536 m NN im Südosten.

Am Südrand zu dem Weg bzw. der Straße existiert eine Geländekante, die nach Westen an Höhe zunimmt.

Die mittlere Geländeneigung von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 6 %.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher über die südliche, ausgebaute Erschließungsstraße bzw. die Fortsetzung als Flurweg nach Westen, und über den nordwestlichen Flurweg.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pfreimd. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauparzellen vollständig in absehbaren Zeiträumen an Bauwillige abgegeben werden können.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 12 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Wie bereits erwähnt, wurde der ursprünglich größere Umfang der Bauparzellen aufgrund der erforderlichen Befreiungslage (eine Befreiung wurde vom Landratsamt Schwandorf in einer Besprechung aufgrund des atypischen Falls in Aussicht gestellt) reduziert (siehe hierzu III. 1.1).

Die Parzellen haben eine Größe zwischen 597 und 729 m² (Gesamtgröße der Bauparzellen 7.858 m²). Die Bauparzellen werden möglichst gut in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden, und über die südliche Erschließungsstraße oder die neue Erschließungsstraße angebunden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

Nach § 1a BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Wie bereits ausführlich dargelegt, hat die Stadt Pfreimd in der jüngeren Vergangenheit die Innenentwicklung massiv befördert, und möchte dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch weiterhin tun (siehe Ausführungen in Kap. 1.1). Auch die Maßnahmen zur Aktivierung der diesbezüglichen Potenziale wurden dargestellt (Aktivierungsstrategie). Um jedoch den anstehenden, konkreten Bedarf (hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, 62 Anfragen in 2021) wenigstens ansatzweise decken zu können, ist die vorliegende Ausweisung und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Nachdem die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen unmittelbar vor Ort erbracht werden, ist für diese keine gesonderte Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich.

3.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei vielfältige Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen und die Begründung der Festsetzungen verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Die Kreisstraße SAD 34 liegt bereits ca. 350 m südlich des geplanten Geltungsbereichs, so dass erhebliche und relevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Eine Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm ist nicht zu erwarten. Es kann auch ohne weitere gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Belange des Schallschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen. Es

können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Im Hinblick auf den Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen siehe Hinweis Nr. 8.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Stallgebäude) liegen nicht in relevanter Entfernung zu dem geplanten Wohngebiet, so dass Gerüche keine relevante Rolle spielen. Auf die umliegende landwirtschaftliche Nutzung wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohngebiet wird an der Nord-, West- und Südseite gegenüber der freien Landschaft durch die geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen sehr gut in die Landschaft eingebunden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch private Pflanzungen eine weitere Abschirmung und Durchgrünung erreicht wird.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Verkehrserschließung des Baugebiets „Hohentreswitz“ erfolgt über die teilweise auszubauende (im westlichen Teil) Erschließungsstraße von Süden her. Es wird zur inneren Erschließung eine ca. 5,0 m breite Straße errichtet, an der Westseite des Geltungsbereichs wird der schmälere Flurweg zur Erschließungsstraße ausgebaut.

Auch wenn derzeit noch keine Erschließungsplanung und detaillierte Straßenplanung vorliegt, kann nach derzeitigem Stand davon ausgegangen werden, dass an der inneren Erschließungsstraße keine Gehwege oder öffentliche Parkstreifen vorgesehen sind (Planungsabsicht der Stadt Pfreimd).

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung der Stadt Pfreimd. Die Kapazitäten sind ausreichend. Im Bereich der Straße Flur-Nr. 71 verläuft die bestehende Trinkwasserleitung, die verlängert wird.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu verlängernden Schmutzwasserkanal sichergestellt, der in der Straße Flur-Nr. 71 und auch in der Straße Flur-Nr. 79, jeweils randlich des geplanten Baugebiets, verläuft. Der Schmutzwasserkanal wird bis zum geplanten Baugebiet verlängert. Ein Anschluss mit einer Freispiegelleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)

Durch die mit der Ausweisung des Wohngebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Es ist geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen. Generell ist es aus Gründen der Entlastung der Kläranlage und der Kanalnetze sinnvoll und notwendig, ein Trennsystem zu etablieren.

Für das Oberflächenwasser gibt es für den Ortsbereich Hohentreswitz ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmtes Oberflächenwasserentsorgungskonzept.

Voraussichtlich wird der Regenwasserkanal, der in der Straße Flur-Nr. 71 verläuft, bis zum geplanten Baugebiet verlängert.

Eine detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Erschließung des Baugebiets im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen ist gesichert, und kann mit einem angemessenen Aufwand hergestellt werden.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Gemäß den Festsetzungen sind die Oberflächenwässer auf privaten Parzellen als Brauchwasser zu nutzen und/oder zu versickern. Die Brauchwassernutzung und die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die geplante Versickerung keine unterhalb liegenden Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser belastet werden.

Zur Thematik der Entwässerung siehe auch textliche Festsetzungen Pkt. 9.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt. Eine Gasversorgung gibt es bisher nicht.

3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei max. 2-geschossiger Bauweise im

WA wird festgesetzt. Auch eine eingeschossige Bauweise ist zulässig. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlage ist entsprechend den bei den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zulässig. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich vielfältige Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt. Die Gebäudehöhen werden ebenfalls begrenzt, wobei als Bezugsmaß der Wandhöhe die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes bzw. der Garage herangezogen wird (Erläuterung siehe gesonderte Darstellung auf der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans).

Aufgrund des geneigten Geländes sind Geländepassungen in vielen Fällen unumgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können. In diesem Zusammenhang sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen nur im Bereich von Garageneinfahrten und Hauszugängen bis 1,20 m zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind auf dem Grundstück bis 0,80 m Höhe zulässig.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 3.931 m² zu erbringen.

Diese werden innerhalb des Geltungsbereichs auf nördlichen und westlichen Teilflächen der Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz erbracht (3.821 m²). Dieser Teil des Geltungsbereichs wurde explizit aus einer möglichen Bebauung im Hinblick auf die Eingriffsminimierung im Zusammenhang mit der erforderlichen Befreiungslage (Landschaftsschutzgebiet) ausgenommen, und soll zur Kompensation und Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet naturschutzfachlich möglichst optimal gestaltet werden. Geplant ist im Süden die Pflanzung einer breiten Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze, die auch eine gute Abschirmung im Hinblick auf eine mögliche Fernwirksamkeit nach Süden gewährleisten wird. Auch im Westen und Norden wird eine durchgehende, naturnahe Hecke gepflanzt.

Zusätzlich werden auf der Fläche Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten der Wildobsthochstämme bzw. sonstige Laubbäume gepflanzt.

Bei den Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 zu verwenden. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen festgesetzt. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres erfolgen darf. Die Etablierung der Vegetationsausprägung erfolgt durch Einsaat regionaltypischen Saatguts des Ursprungsgebiets 19. Sollte kein Saatgut aus dem Ursprungsgebiet verfügbar sein, ist die Vegetationsausbildung durch Selbstbegrünung oder Heusaat aus geeigneten Spenderflächen herzustellen. Zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind gemäß der Planzeichnung im Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Wurzelstock- oder Totholzhaufen und/oder Steinhaufen aus Grobmaterial, Kantenlänge 200-400 mm, feinerdefrei mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen, anzulegen.

Zu den einzelnen Regelungen siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung.

Da der Umfang der Kompensationsflächen (3.821 m²) dem ermittelten Kompensationsbedarf (3.931 m²) weitgehend entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Innerhalb des Baugebiets werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen und zu den durchzuführenden Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich, wie die geplanten Bauflächen, im Eigentum der Stadt Pfreimd.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Baum- und Strauchpflanzungen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen im Siedlungsbereich werden außerdem punktuell entlang der Geländekante an der Südseite festgesetzt.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14.045 m².

Nicht als Eingriffsfläche angesetzt werden lediglich die größeren Grünflächen ohne bauliche Überprägung, die bereits vollversiegelten Flächen und die Ausgleichs-/Ersatzflächen, Abgrenzung siehe Bestandsplan) innerhalb des Geltungsbereichs:

Die Eingriffsfläche beträgt damit 9.764 m²

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind wie folgt in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen:

- Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung
größtenteils Acker, untergeordnet Grünweg (9.714 m²), meso- bis überwiegend eutrophe Grasfluren auf der Böschung zum südlichen Weg bzw. zur Erschließungsstraße
- Kategorie II: Kleiner Heckenabschnitt auf der südlichen Böschung zum Weg (50 m²)

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 insgesamt Einstufung als Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A), im Übergang zu niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren:

a) 9.714 m² Kategorie I Typ A

(Acker, Grünland, eutrophe Grasfluren, Grünweg)

- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4
- erforderliche Kompensationsfläche:

$$9.714 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.886 \text{ m}^2$$

b) 50 m² Kategorie II Typ A

(kurzer Heckenabschnitt, junge Einzelgehölze)

- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,8 – 1,0
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,9
- erforderliche Kompensationsfläche:

$$50 \text{ m}^2 \times 0,9 = 45 \text{ m}^2$$

Erforderliche Kompensationsfläche gesamt: 3.931 m²

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Aufgrund der Durchführung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen, der vergleichsweise geringen beanspruchten Fläche im Übergang zum niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen. Der unterste Faktor von 0,3 kann nicht angesetzt werden, da im vorliegenden Fall nicht alle grundsätzlich möglichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zum Gehölzerhalt, die Rückhaltung des Oberflächenwassers (Entsorgung im Trennsystem), die Festsetzung zur sockellosen Gestaltung der Einfriedungen und der lediglich zulässigen durchlässigen Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen.

Dementsprechend kann für die Beanspruchung der Strukturen der Kategorie I ein mittlerer bis unterer Faktor herangezogen werden, im vorliegenden Fall Faktor 0,4, für die Kategorie II ein Faktor von 0,9.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der in einem Flächenumfang von 3.931 m² erforderliche Ausgleich/Ersatz wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 3.821 m² erbracht. Zu den Maßnahmen siehe Festsetzungen zur Grünordnung (Nr. 11) und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Kap. 4.2 der Begründung.

Da die angesetzte Kompensationsfläche dem ermittelten Bedarf weitestgehend entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Durchführung der Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hohentreswitz“ von der Stadt Pfreimd als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: 14.045 m²
- Eingriffsfläche: 9.764 m²
- maximale überbaubare Fläche (GRZ 0,4, Verkehrsflächen): ca. 4.400 m²
- max. 2-geschossige Bebauung (I, E+I, E+D)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu

- vermeiden, soweit überhaupt vorhanden; neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit vorhanden, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
 - ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
 - sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
 - sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße und der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Regionalplan

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht. Der Vorhabensbereich liegt jedoch im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“. Dementsprechend wird eine Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsgebietsverordnung beantragt (zur Begründung der Befreiungslage siehe Kap. 2.1 unter „Schutzgebiete, Begründung der Befreiungslage nach § 67 BNatSchG). Nach nochmaliger Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf kann eine Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden, wie bereits erwähnt. Ansonsten sind keine konkreten regionalplanerischen Vorgaben bezüglich der Bewertung der Schutzgüter einschlägig. Die allgemeinen Schutzbestimmungen der Regional- und Landesplanung und die Ziele „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ sind generell zu beachten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nicht erfasst. Im weiteren Umfeld wurde ein Gehölzbestand an einer Scheune im Norden mit der Nr. 6439-1130.027 in der Biotopkartierung erfasst. Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Vorhabensbereich nicht.

Der kurze Heckenabschnitt auf der Böschung am Südrand des Baugebiets entspricht nicht den Kriterien der Biotopkartierung.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Schwandorf enthält für das Planungsgebiet keine konkreten bzw. unmittelbar planungsrelevanten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen. Der Planungsbereich gehört noch zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes im Landkreis H „Pfreimdtal und Seitentäler“ (wenngleich im engeren Planungsgebiet keine Talräume ausgeprägt sind).

Schutzgebiete

Wie bereits erwähnt, liegt die geplante Gebietsausweisung im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“, weshalb eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung beantragt wird. Die Begründung der Befreiungslage ist in Kap. 2.1 im Einzelnen dargelegt.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen.

Artmeldungen gibt es für den Ortsbereich von Hohentreswitz (Graues und Braunes Langohr als Fledermausarten bei der Kirche und einem privaten Anwesen).

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Pfreimd befindet, ist das Grundstück als mögliche Ausgleichs-/Ersatzfläche dargestellt.

Für die vorliegende Planung darüber hinaus relevante Zielaussagen sind im Landschaftsplan nicht enthalten. Eine besondere fachliche Eignung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücks besteht nicht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert (10. Änderung).

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401-F Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten mittelstark geneigt, und fällt von ca. 544 m NN (Nordwesten) bis auf 536 m NN im Südosten.

An der Südgrenze im Bereich der bestehenden, bisher nur im östlichen Teil ausgebauten Straße besteht eine nach Westen an Höhe zunehmende Böschung (im Gebiet max. ca. 1,0 m Höhenunterschied).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise größtenteils von Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspatgneisen eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige Sande kennzeichnend, die Bodenzahlen von 38/33 und damit eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium sehr gering (Stufe 1)
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß den Bodenzahlen gering
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
 - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 4V 38/33): Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden)
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 4V 38/33) die Wertklasse 3 (von 5 Stufen), also mittlere Bedeutung
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

$$n_s = SR/FK_{WE}$$

$$n_s = \text{ca. } 580 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)}/200 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,9$$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als sehr gering (Stufe 1, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt, wird jedoch im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung erstellt werden.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Nordwesten und Südosten.

Nennenswerte Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südosten zu einem Seitental, das in südliche Richtung dem Stelzmühlbach zufließt, der im Gebiet den Hauptvorfluter darstellt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der zur Überbauung geplanten Flächen nicht.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt.

In geringem Maße ist von außerhalb, von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zufließendes Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wenngleich das Einzugsgebiet relativ gering ist (Hanglänge ca. 50 m), wird dennoch ein kleiner Abfang- und Sickergraben angelegt, um Abschwemmungen auf die Wohngebietsparzellen zu unterbinden. Dieser wird auch Lebensraumfunktionen übernehmen. Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht aufgrund des geringen oberirdischen Einzugsgebiets und der Tatsache, dass keine „Engstellen“ für den Abfluss ausgebildet sind, nicht.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet insgesamt keine relevanten Vorbelastungen. Verkehrslärm ist im Planungsbereich nicht relevant. Die Kreisstraße ist ca. 350 m entfernt. Betriebslärm tritt ebenfalls nicht in relevantem Maße auf.

Dementsprechend kann bereits ohne detaillierte gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind.

Hinsichtlich der Gerüche können grundsätzlich (neben den praktisch überall auftretenden Gerüchen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen) auch Gerüche aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung von Bedeutung sein. Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung sind jedoch im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht relevant.

Auch sonstige Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind insgesamt intensiv als Acker und Grünland genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Hohentreswitz hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Eine besondere Bedeutung besteht allerdings nicht. Es sind aber Wege vorhanden, die das Gebiet für die Naherholung zugänglich machen. Die Flächen selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung sind für Erholungssuchende faktisch nicht betretbar. Die tatsächliche Frequentierung im Gebiet ist aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Hohentreswitz vergleichsweise gering. Ausgewiesene Wander- und Radwege verlaufen nicht im Randbereich der geplanten Wohngebietsausweisung.

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Im Ortsbereich gibt es mit dem Areal des ehemaligen Hofmarkschlosses Hohentreswitz ein Bodendenkmal, das aber außerhalb jeglichen Einflussbereichs der geplanten Baugebietsausweisung liegt.

Baudenkmäler im Ortsbereich sind das ehemalige Hofmarkschloss, der Stall des Hofmarkschlosses und die Kirche St. Bartholomäus. Sie liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung.

Das Marterl am Südrand des geplanten Baugebiets ist nicht als Baudenkmal erfasst, jedoch erhaltenswert.

Über den Geltungsbereich verlaufen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auch sonstige Sachgüter oder Kulturgüter sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Nutzungen bzw. Strukturen vorhanden, die sich nachteilig auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen auswirken würden.

Die von den umliegenden Straßen auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens und der Entfernungen ohne relevante Bedeutung.

Insofern kann ohne weitere gutachterliche Überprägung davon ausgegangen werden, dass Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird bzw. zumindest keine relevante Beeinträchtigung darstellen wird. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise gering sein, da sich der zusätzliche Verkehr über die umliegenden bestehenden Straßen verteilen wird.

Hinsichtlich möglicher relevanter Geruchsmissionen bestehen, wie oben ausgeführt, keine relevanten Emissionsquellen, die einer besonderen Berücksichtigung bedürften. Gerüche aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sonstige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen (siehe Pkt. 4 der Hinweise). Im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung sind die Hinweise Nr. 7 zu beachten.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 1,4 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker und Grünland) als Produktionsfläche verloren. Die sog. Umwidmungsklausel des § 1a BauGB wurde bereits in Kap. 3.1 behandelt. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche ist als durchschnittlich einzustufen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf den Flächen möglich. Die Nutzungseignung entspricht den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der geplanten Gebietsausweisung.

Da keine Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbaren Randbereich des geplanten Baugebiets verlaufen, werden diesbezüglich keine Auswirkungen hervorgerufen.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete im Umfeld nicht ausgewiesen, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als sehr gering eingeschätzt (geringes Einzugsgebiet, keine Engstellen für den Abfluss).

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich gegeben, wenn auch keine besonderen strukturellen Qualitäten ausgeprägt sind. Es sind auch Wege vorhanden, die von Erholungssuchenden genutzt werden können. Mit Erschließung des Baugebiets werden die bestehenden Wege weiter uneingeschränkt nutzbar sein. Die Kompensationsflächen, die an der Westseite der Bauparzellen geplant sind und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, werden auch im Hinblick auf die Erholungseignung positive Wirkungen entfalten.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Sollten jedoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Baudenkmäler gibt es im Ortsbereich von Hohentreswitz (siehe obige Ausführungen). Es bestehen keine bzw. sehr eingeschränkte Sichtbeziehungen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die zu erwartenden Immissionen sind nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten hervorgerufen würden.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind fast ausschließlich intensiv als Acker und im östlichen Teil als Grünland genutzt.

Am Südrand des geplanten Baugebiets verläuft eine Straße, die im östlichen Teil ausgebaut ist, im westlichen Teil als relativ schmale Straße der Flurerschließung dient.

Zwischen der Straße und der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Geltungsbereichs existieren randliche, relativ eutrophe Grasfluren. An einer Stelle steht ein Marterl, das von einem mittelalten und einem jungen Bergahorn begleitet wird. Dazu findet man in jeweils untergeordneten Teilbereichen junge Gehölze und einen kurzen Heckenabschnitt aus vorwiegend Schlehe, untergeordnet mit Weißdorn und junger Birke. Diese Gehölzbestände weisen allenfalls eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Sie sind nicht in der Biotopkartierung erfasst worden. Sie weisen auch keine Qualitäten im Sinne der Biotopkartierung auf.

Das Grünland im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist intensiv genutzt und ohne nennenswerte Anteile wertgebender Arten.

Insgesamt betrachtet wird der Geltungsbereich selbst also größtenteils von naturschutzfachlich vergleichsweise geringwertigem Acker- und Intensivgrünland eingenommen. Kleinflächig existieren mit dem Heckenabschnitt und einzelnen Gehölzen auf der Straßenböschung Gehölzbestände, die von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit sind. Besonders wertvolle Strukturen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die Gehölzbestände können auch in geringem Maße zur Aufwertung der naturschutzfachlichen Qualitäten beitragen.

Im Zuge der Erhebungen vor Ort wurde bei 3 Begehungen vor allem auf das Vorkommen der Arten der intensiven Kulturlandschaft geachtet. Arten der intensiven Kulturlandschaft wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt, jedoch im Umfeld (Westen, Nordwesten und Osten). Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich selbst für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine

vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist (siehe hierzu weitere Ausführungen zum speziellen Artenschutz, Kap. 6).

Auch die Zauneidechse konnte im Gebiet nicht festgestellt werden. Potenzielle Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dicht bewachsenen, eutrophen Gras- und Krautfluren in den Randbereichen und im Bereich der Geländekanten geprägt. Gut besonnte Saumstrukturen mit geringerer Vegetationsdichte sind nicht ausgeprägt.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen (abgesehen vom Landschaftsschutzgebiet).

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden vorhandene, teilweise ausgebaute Straße, dahinter der Ortsbereich von Hohentreswitz
- im Osten landwirtschaftliche Fläche, dahinter ein Gebäude
- im Westen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen; im Nordwesten Scheune in einiger Entfernung, mit in der Biotopkartierung erfassten Gehölzbeständen
- im Norden Acker und Grünland, im Nordosten Silos und landwirtschaftliche Gebäude

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen im unmittelbaren Planungsgebiet gemeine, weit verbreitete Arten vor. Wie bereits erwähnt, wurden bei den 3 Begehungen innerhalb des Geltungsbereichs keine Beobachtungen von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie der Feldlerche gemacht. In der Umgebung der Gebietsausweisung wurden Feldlerchenvorkommen festgestellt (im Westen bzw. Nordwesten und im Osten, jeweils deutlich außerhalb des Geltungsbereichs).

Auswirkungen

Durch die Baugebietsausweisung sind die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen in folgendem Umfang betroffen (Überbauung, Beseitigung):

- Kategorie I:
Acker, Grünland, artenarme Grasfluren, Grünweg 9.714 m²
- Kategorie II: Heckenabschnitte an der Straßenböschung im Süden,
junge Einzelgehölze 50 m²

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die vorhandenen Lebensraumqualitäten zunächst weitestgehend verloren.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. Die relativ wenigen jungen Gehölze und der kurze Heckenabschnitt tragen in insgesamt relativ geringem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Ihre Beseitigung wirkt sich insgesamt nicht erheblich auf die naturschutzfachlichen Qualitäten aus. Herausragende Lebensraumqualitäten werden

ohnehin nicht beansprucht. Es wird aufgrund der eigenen Begehungen davon ausgegangen, dass die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nicht relevant betroffen sind (siehe hierzu auch Kap. 6). Es wird sich zwar der Siedlungsrand und damit das Vorhandensein vertikaler Strukturen nach Norden in die Landschaft hinein verschoben. Aufgrund der dort liegenden größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen in alle Richtungen (außer unmittelbar nach Süden) bestehen ausgedehnte potenzielle Lebensräume für Bodenbrüter, so dass keine erheblichen Auswirkungen diesbezüglich hervorgerufen werden.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können darüber hinaus auch zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der klein-klimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Weiter entfernt liegende Lebensraumstrukturen wie die weiter nördlich liegenden Gehölzbestände werden durch die geplante Baugebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt würden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen würde.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als relativ gering einzustufen. Auch die Dimensionen der Ausweisung halten sich in Grenzen.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geplante Ausweisungsbereich im Norden von Hohentreswitz wird überwiegend von intensiv genutztem Acker und Grünland eingenommen. Durch die Topographie, weiter entfernt im Norden liegende Gehölzbestände und in geringem Maße Gehölze auf der südlichen Geländekante wird das Landschaftsbild aufgewertet. Es sind mittlere Qualitäten kennzeichnend. Herausragende landschaftsästhetische Qualitäten sind nicht ausgeprägt. Störfaktoren im Hinblick auf das Landschaftsbild gibt es im Planungsbereich nicht.

Insgesamt sind im Vorhabensbereich mittlere Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend.

Die Einsehbarkeit des Bereichs des geplanten Baugebiets ist vergleichsweise gering. Im Nordwesten liegt in relativ geringer Entfernung ein Hochpunkt, der die Einsehbarkeit gegenüber der weiteren umgebenden Landschaft begrenzt.

Auch von Westen ist die Einsehbarkeit gering, da das Gelände vom geplanten Baugebiet aus nach Westen abfällt, und das Baugebiet selbst in östliche bis südöstliche Richtung geneigt ist.

Von Osten ist die Einsehbarkeit ebenfalls gering, da dort verschiedene landwirtschaftliche Gebäude abschirmend wirken.

Im Süden liegt der bestehende Ortsbereich von Hohentreswitz.

Allerdings ist von Süden aus größerer Entfernung (z.B. Bereiche südlich der Kreisstraße SAD 34) eine Einsehbarkeit des westlichen Teils des Geltungsbereichs gegeben (westlich des Bereichs, wo der Geltungsbereich sich weiter nach Westen entwickelt als der bestehende Ortsbereich). Dementsprechend wurde, um die Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu begrenzen, die Entwicklung der Bauparzellen nach Westen begrenzt (siehe unter „Auswirkungen“). Die Baugrenzen reichen nur geringfügig über den derzeitigen Siedlungsrand hinaus.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als relativ gering bis durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen Wegeverbindungen im Randbereich des geplanten Baugebiets, die von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen etc. genutzt werden können. Intensive Erholungseinrichtungen, ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind im Gebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Umfeld (im Süden) vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der geringen bis mittleren landschaftsästhetischen Qualitäten sind die Eingriffe in das Landschaftsbild gering bis mittel. Landschaftsästhetisch besonders relevante Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Der kurze Heckenabschnitt im Süden wird beseitigt. Dieser trägt aber nur in geringem Maße zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Es erfolgen Ersatzpflanzungen. Ansonsten sind praktisch nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Wie oben unter „Beschreibung der derzeitigen Situation“ dargestellt, ist die Einsehbarkeit und Fernwirksamkeit des geplanten Baugebiets gegenüber der näheren und weiteren Umgebung vergleichsweise gering. Nur nach Süden ist gegenüber den weiter entfernt liegenden Landschaftsbereichen eine gewisse Fernwirksamkeit bezüglich des westlichen Teils des Geltungsbereichs gegeben. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, wurden die Bauparzellen gegenüber der ursprünglichen Planung nach Westen reduziert, so dass der geplante westliche Siedlungsrand des Baugebiets den bestehenden Siedlungsrand nur geringfügig überschreitet. Um die Beeinträchtigungen darüber hinaus soweit wie möglich zu minimieren, sind an der Süd- und Westseite der im Geltungsbereich im Westen liegenden Ausgleichs-/Ersatzfläche umfangreiche Heckenpflanzungen (in diesem Bereich zwingend mit Anteilen baumförmiger Gehölzen) vorgesehen, die vordergründig der Kompensation des vorhabensbedingten Eingriffs dienen, und darüber hinaus im Hinblick auf die Belange des Landschaftsbildes in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung beitragen.

Damit können die Außenwirkungen der Baugebietsausweisung nach entsprechender Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen innerhalb enger Grenzen gehalten werden. Der landschaftlichen Lage des Baugebiets und der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird dadurch in besonderer Weise Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der landschaftlichen Prägung etwas nachteilig verändert. Allerdings wird mit der Kompensationsfläche an der Westseite des geplanten Baugebiets auch zur landschaftlichen Bereicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten beigetragen.

Insgesamt sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Pflanzmaßnahmen als gering bis mittel einzustufen.

5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation

Es sind aus geologischer Sicht Gneise ausgeprägt, die als Braunerden aus skelettführendem Kyro-Sand bis Grussand anzusprechen sind.

Als Bodenart sind überwiegend lehmige Sande ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich einzustufen. Die Boden-/Ackerzahlen betragen 38/33.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen größtenteils weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht vorhanden. Lediglich die südliche Straße ist unter den Flächen des Geltungsbereichs bereits versiegelt.

Dementsprechend werden die Bodenfunktionen, wie Produktionsfunktion, Puffer- und Filterfunktion sowie Lebensraumfunktion, weitgehend erfüllt.

Zu den Bodenfunktionen im Einzelnen wird auf Kap. 5.2 „Geologie und Böden“ verwiesen.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem, Vorschrift der Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen) in Grenzen gehalten werden. Insbesondere die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers auf den Privatparzellen begrenzt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Allerdings halten sich die Auswirkungen im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets innerhalb enger Grenzen. Die Bauflächen mit nachteiligen Veränderungen des Schutzguts Boden umfassen lediglich ca. 9.764 m². Aufgrund dieser Gebietsgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen ca. 0,44 ha zusätzlich versiegelt werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung grundsätzlich relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich je-

doch aufgrund der relativ geringen Größe und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringern, innerhalb enger Grenzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) sind relativ gering.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Südosten zu einem Seitental, das in südliche Richtung zu dem Stelzmühlbach zufließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Es ist angesichts der Topographie, der Geologie und der Nutzungsverhältnisse zu erwarten, dass das Grundwasser vollständig unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt.

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Damit bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut. In gewissem Maße zu berücksichtigen ist von oberhalb, aus landwirtschaftlichen Flächen, zufließendes Oberflächenwasser. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als gering eingeschätzt.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist in relativ erheblichem Umfang möglich, indem zum einen der Anfall an Oberflächenwasser in Grenzen gehalten wird (Brauchwassernutzung in Zisternen, maximale Teilversiegelung befestigter Flächen wie Stellplätze), zum anderen eine gezielte Versickerung der Oberflächenwässer aus privaten Flächen festgesetzt und die Oberflächenwässer aus den Straßen in einem Regenwasserkanal abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt werden.

Bei der Versickerung durch Bauwerber auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Versickerungsanlagen sind demnach ausreichend zu dimensionieren, entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen ist. Durch das geplante Trennsystem für die Oberflächenwässer aus den Erschließungsstraßen und die Versickerung auf den privaten Parzellen werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage, den Vorfluter und die Grundwasserneubildung minimiert.

Es finden vorhabensbedingt gewisse Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung im Trennsystem für die Straßenwässer und die Versickerung des Oberflächenwassers aus privaten Flächen halten sich die Auswirkungen insgesamt in engen Grenzen. Entsprechend der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 4.400 m². Bei einer mittleren jährlichen

Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm würde sich die jährliche Grundwasserneubildung ohne weitere begrenzende Maßnahmen auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch um ca. 660 m³ reduzieren.

Mit Umsetzung der begrenzenden Maßnahmen wird der Verlust der Grundwasserneubildung faktisch nur einen geringen Umfang einnehmen.

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss von außerhalb des Baugebiets zu schützen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der Ausprägung der Topographie in gewissem Maße erforderlich. Gemäß der Ausprägung der Höhenverhältnisse kann Oberflächenwasser von Nordwesten zufließen. Der Umfang wird aber aufgrund des geringen Einzugsgebiets gering sein. Der Hochpunkt liegt nur 50 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt, Flächen nördlich des Hochpunkts (bei der Scheune mit Gehölzbestand) fließen in andere Richtungen ab. Dem östlichen Teil des Geltungsbereichs fließen oberflächlich praktisch keine Wässer zu, da die Hangneigung hier praktisch parallel zur nördlichen Geltungsbereichsline verläuft. Demnach wird, um diesbezügliche nachteilige Auswirkungen (vor allem auch in Zusammenhang mit immer intensiveren Niederschlagsgroßereignissen) für die Bauparzellen auszuschließen, innerhalb der Ausgleichs-/Ersatzfläche an der Nordseite ein Abfanggraben und eine kleine Mulde errichtet. In letzterem kann sich das in geringen Mengen anfallende Wasser absetzen. Gleichzeitig wird damit eine vielfältige Gestaltung und Biotopentwicklung innerhalb der Ausgleichs-/Ersatzflächen angestrebt.

Um darüber hinaus zusätzliche Vorkehrungen seitens der privaten Bauwerber treffen zu können, sind an der Nordseite der nördlichen Parzelle auch Zaunsockel zulässig, die ansonsten im geplanten Baugebiet zur Aufrechthaltung der Durchlässigkeit des Baugebiets für Kleintiere unzulässig sind.

Wie erwähnt, sind die Versickerungsanlagen auf den privaten Parzellen ausreichend zu dimensionieren, um hangunterseits liegende Grundstücke nicht übermäßig mit Oberflächenwasser zu beaufschlagen.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Kellergeschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Die Festsetzungen in Pkt. 10 sind zu beachten.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatzes des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt. Auch ansonsten sind über die genannten Zusammenhänge hinaus keine besonderen wasserwirtschaftlichen Empfindlichkeiten ausgeprägt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im Wesentlichen in süd-östliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet nicht in relevantem Ausmaß hervorgerufen. Der Planungsbereich ist ländlich geprägt.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung, der bandartigen Anordnung und der stark ländlichen Prägung des Planungsgebiets so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der sich nachteilig auf bestehende Baugebiete auswirken würde, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung nur in geringem, nicht relevanten Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe spielen faktisch keine Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Grünland fortgesetzt würde. Eine andere Art der Bebauung als eine Wohnbebauung wäre an diesem Standort aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung insgesamt positiv zu bewerten, da nahezu ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Gehölzerhalt, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, und die geplante Entwässerung im Trennsystem und die Regelungen zur Versickerung und zur Begrenzung der Flächenversiegelung. Da nicht alle grundsätzlich möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden, kann bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung nicht der unterste Faktor innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen werden, jedoch ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich.

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der wenigen Gehölze erforderlich.

Zu den umfangreichen Maßnahmen zum Bodenschutz siehe unter Hinweise Nr. 3.

5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.931 m².

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf internen Kompensationsflächen an der Westseite des Geltungsbereichs erbracht. Die bereitgestellte Kompensationsfläche hat einen Umfang von 3.821 m². Da der rechnerisch erforderliche Umfang der Kompensationsfläche weitestgehend erreicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind abgesehen von den zulässigen Zeiträumen der Gehölzrodungen keine weitere CEF- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 6).

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Ausformung des Flurstücks gibt es im Grundsatz keine alternativen Erschließungskonzepte. Es wurde dennoch intensiv geprüft, inwieweit eine andere Art der Erschließung möglich ist. Verschiedene Konzepte wurden untersucht und diskutiert. Mit dem gewählten Konzept ist eine sinnvolle Erschließung am besten möglich, und die Belange hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurden entsprechend gewürdigt. Von einer ursprünglich geplanten Bebauung bis an den Westrand der Flur-Nr. 125 der Gemarkung Hohentreswitz wurde aus diesen Gründen Abstand genommen.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

Bezüglich der Standortwahl des Ausweisungsbereichs siehe Begründung Flächennutzungsplanänderung.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutz-kartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird noch ein Baugrundgutachten erstellt.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts und der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hohentreswitz“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.045 m². Die Eingriffsfläche beträgt ca. 9.764 m².

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, dem kulturellen Erbe und den sonstigen Sachgütern werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen erwartet. Zu nennen ist hier insbesondere der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, wenngleich der Umfang der Inanspruchnahme relativ gering ist (ca. 1,4 ha einschließlich Ausgleichsflächen).

Auch bezüglich der Lebensräume und der Pflanzen und Tiere werden ebenfalls vergleichsweise geringe Auswirkungen hervorgerufen. Eine Bedeutung der überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen für bodenbrütende Vogelarten wurde nicht festgestellt. Die in geringem Umfang betroffenen Gehölzbestände am Südrand des Geltungsbereichs haben eine vergleichsweise geringe Bedeutung für gehölzbewohnende Arten (vorübergehende Duldung der Gehölzentwicklung).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) werden als gering bis mittel eingeschätzt. Die Auswirkungen können durch eine entsprechende Planung (geringe Entwicklung nach Westen über den bestehenden Siedlungsrand hinaus) und durch die festgesetzten, umfangreichen Pflanzmaßnahmen an der Südwest- und Westseite innerhalb enger Grenzen gehalten werden.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden relativ geringe Auswirkungen hervorgerufen. Sie lassen sich durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begrenzen (u.a. hinsichtlich der Behandlung des Oberflächenwassers). Besondere Betroffenheiten bestehen nicht.

Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind vergleichsweise gering.

Es sind relativ umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Damit halten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt innerhalb enger Grenzen.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch die Europäischen Vogelarten ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in V.m. Absatz 5 BNatSchG, folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind mit ca. 1,4 ha Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, im Osten Intensivgrünland). Darüber hinaus in sehr geringem Umfang von ca. 50 m² Gehölzstrukturen auf einer Geländekante am Südrand des Geltungsbereichs betroffen. Die Gehölzbestände haben sich durch Duldung der Sukzession entwickelt und stellen einen vorübergehenden Zustand dar. Sie sind nicht in der Biotopkartierung erfasst und haben allenfalls eine mittlere Bedeutung als Lebensraum gemeiner Arten.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden neben den anlagebedingten Auswirkungen (unmittelbarer Lebensraumverlust) baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung. Besonders relevant sind die anlagebedingten Wirkungen, aber auch die betriebsbedingten Beeinträchtigungen nach Errichtung des Baugebiets.

Methodisches Vorgehen

In einem ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums solche Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung - zum Beispiel Alpenvögel - oder Lebensraumansprüche - etwa Wasservögel - nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können.

In einem zweiten Schritt wird für die verbleibenden Arten durch eine Potenzialanalyse und anhand der eigenen Untersuchungsergebnisse die Bestandssituation der jeweiligen Arten im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenswirkungen kann ermittelt werden, welche Arten vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Arten, für die sich durch die Art des Eingriffs keine Erheblichkeit ergibt, werden nicht weiter betrachtet.

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht, ob für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art 1. der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintreten, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche auszuschließen (siehe Tabellen zur Abschichtung).

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten:

Fledermäuse

Nachweise von Braunem und Grauem Langohr im Ortsbereich Hohentreswitz (u.a. Kirche) enthält die Artenschutzkartierung.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind bei den wenigen, relativ jungen Gehölzen des Planungsgebiets sicher nicht ausgebildet.

Schädigungsverbote sind damit bei den Fledermäusen auszuschließen.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats überwiegen betroffenen landwirtschaftlichen Flächen (und in geringem Umfang Gehölzstrukturen) nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben. Landwirtschaftliche Flächen stehen um das Baugebiet auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung.

Darüber hinaus kann es zu gewissen Störungen von potenziell in benachbarten, zu erhaltenden Gehölzbeständen vorkommenden Arten kommen. Entsprechende Strukturen sind von der Gebietsausweisung relativ weit entfernt, und sind durch solche Effekte nicht betroffen. Insgesamt sind diese Störungen in jedem Fall nicht erheblich, so dass dadurch keine Störungsverbote ausgelöst werden.

Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse im vorliegenden Fall keine Rolle. Durch die Auswirkungen der Siedlung nach deren Realisierung kann es zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte wirken sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus (landwirtschaftliche Flächen). Leitlinien von strukturgebunden fliegenden Arten werden nicht relevant verändert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Störungen von Fledermausarten nur in derart geringem Umfang hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen nicht erheblich verschlechtert. Ein Ausweichen, z.B. beim Nahrungserwerb, in umliegende, weiterhin vorhandene landwirtschaftliche Flächen oder sonstige Lebensraumstrukturen ist möglich. Die betroffene landwirtschaftliche Nutzfläche ist gering. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in der Umgebung sind nicht unmittelbar betroffen.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Wochenstuben- und sonstigen Einstandszeiten im Zeitraum 01.11. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme).

Die Wirkungsempfindlichkeit der Arten ist damit so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Dies ist auch nicht zu erwarten, da entsprechende, gut besonnte Saumstrukturen nicht ausgeprägt sind. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird bei der Art weiterhin gewahrt und hinsichtlich der Störungsverbote verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen in jedem Fall nicht erheblich.

Für die sonstigen Tiergruppen und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie stehen keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Anhang IV-Arten der Amphibien sind nicht bekannt und aufgrund der Ausprägung im Gebiet, aber auch der Umgebung, nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei den Begehungen im April/Juni/Juli 2021 wurden vor Ort vorkommende Vogelarten erfasst.

Aufgrund der eigenen Erhebungen, der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumansprüche können im Gebiet die Gilde der „Feldbrüter“ und „Grünlandvögel“ sowie in gewissem Umfang die Gilde der „Gehölzbewohner“ relevant sein.

Entsprechend der Strukturierung der betroffenen Gehölzbestände sowie ihres relativ geringen Umfangs ist das Vorkommen gemeiner, weit verbreiteter Arten zu erwarten. Die im Gebiet betroffenen wenigen jungen Bäume und der betroffene kurze Heckenabschnitt lassen ein Vorkommen seltener Arten nicht erwarten. Entsprechende Vorkommen wurden auch nicht festgestellt. Es kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass weder Schädigungs- noch Störungsverbote ausgelöst werden. Tötungsverbote werden durch die Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der wenigen Gehölzbestände auf den Zeitraum 01.10.-28./29.02. vermieden.

Bei den potenziell betroffenen Greifvogelarten mit großräumigen Revieren in der offenen Landschaft (Habicht, Sperber, Mäusebussard), kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der Arten so gering ist - es sind lediglich nicht essentielle Teile der Nahrungslebensräume betroffen - dass mit Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Daneben können im Bereich der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Nahrungslebensräume von außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets brütenden Arten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe betroffen sein. Diese stehen aber im Anschluss auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung und die Nutzung als Nahrungslebensräume ist nicht derart spezifisch, dass ein Ausweichen in umliegende Bereiche der Kulturlandschaft nicht möglich wäre.

Für die Arten der offenen Kulturlandschaft (Gilde der Kulturlandschaftsbewohner) ist davon auszugehen, dass die zur Überbauung geplanten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen keine oder nur eine so geringe Rolle spielen, dass ebenfalls keine Verbotstatbestände hervorgerufen werden. Bei den 3 Begehungen im April, Juni und Juli konnten im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung keine Vorkommen festgestellt werden (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel). In der weiteren Umgebung, im Westen bzw. Nordwesten (Bereich Flur-Nr. 135 und 130) und im Osten (Bereich Flur-Nr. 330, 331, 333) wurden Feldlerchenvorkommen festgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Arten durch die geplante Baugebietsausweisung nicht betroffen sind (keine Schädigungsverbote) und auch keine nennenswerten Störungen hervorgerufen werden. Sollte die Beräumung der Fläche im Zuge der Erd- bzw. Erschließungsarbeiten im Zeitraum 01.03.-31.07. des Jahres liegen, ist vor Baubeginn eine Begehung durch eine Fachkraft durchzuführen. Sollten Vorkommen festgestellt werden, ist der Baubeginn zu verschieben. Alternativ sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kein nennenswertes zusätzliches Kollisionsrisiko geschaffen wird (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme!).

Damit kann zusammenfassend mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der relativ geringen projektspezifischen Wirkungsempfindlichkeit bei den Europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusammenfassung

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Eine ausnahmsweise Zulassung ist nicht erforderlich.

Die Beschränkung der Rodungszeiten und die Vorgaben bezüglich der Beräumung der Flächen ist eine notwendige vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme.

7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	14.045 m ²
- private Baufläche WA (Parzellenflächen):	7.858 m ²
- Verkehrserschließung Straßen	
· gesamt (innerhalb des Geltungsbereichs):	1.882 m ²
- neue Straßenfläche (nicht Bestand):	1.310 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzfläche innerhalb Geltungsbereich:	3.821 m ²
- Grünflächen:	460 m ²

Aufgestellt: 30.03.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten

2022_03_30__489__ T1B--BPL_Hohentreswitz_Pfreimd.docx